INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 9 Srl
Via del Bosco Rinnovato, 6
20057 Assago (Milano)

V.I.A. – Valutazione Impatto Ambientale
(ai sensi del Titolo III del d.lgs. 152/2006)

Relazione tecnica illustrativa

MIL09 – Nuovo Sito Produttivo
Via Marco Polo, 2 – Melzo (MI)

Documento: 3989 ES A RA 01 - Relazione tecnico illustrativa

Data
16/06/2025

Il Tecnico

Arch. Marco Amosso
Lombardini22 SpA

Firmato digitalmente da:
Marco Amosso
Data: 31/07/2025 15:38:58

SOMMARIO

1. GENERALITÀ 4
2. INTRODUZIONE 5
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO 6
3.1. Inquadramento generale dell'area di intervento 6
3.2. Identificazione catastale 7
3.3. Stato dei luoghi 8
3.4. Documentazione fotografica 9
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO 12
4.1. Strumenti di pianificazione 12
4.2. Rischio idrogeologico e verifica di compatibilità idraulica 17
5. VERIFICHE URBANISTICHE 20
5.1. Distanza dal confine (Dc) 20
5.2. Distanza dalle strade (Ds) 20
5.3. Parcheggi pertinenziali 20
5.4. Dotazione degli spogliatoi 20
5.5. Abbattimento delle barriere architettoniche 20
5.6. Protezione contro umidità e gas radon 21
5.7. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette 21
5.8. Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli 21
6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO 22
6.1. Oggetto dell'intervento 22
6.2. Edificio a destinazione Data Center 23
6.3. Caratteristiche costruttive degli edifici 25
6.4. Viabilità ed aree esterne 26
6.5. Progetto del verde 27
6.6. Recinzione perimetrale 27
6.7. Schermatura di mitigazione area tecnica 27
6.8. Sottoservizi 28
6.9. Indici di progetto 29
7. ONERI E CONTRIBUTI 31
8. ELENCO ELABORATI 32

1. GENERALITÀ

Il presente documento "**3989 ES A RA 01 - Relazione tecnico illustrativa**" è parte integrante del procedimento Valutazione di Impatto Ambientale V.I.A. ai sensi del Titolo III del d.lgs. 152/2006 per la ristrutturazione edilizia di un sito Produttivo nel Comune di Melzo in via Marco Polo, 2; tale documento è stato redatto da Lombardini22 S.p.A. con sede in via Lombardini, 22 a Milano.

Il presente istanza fa seguito alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa ex art. 11 della L. n. 241/1990 tra il Proponente (la società INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 9 S.r.l.) ed il Comune di Melzo e si riferisce ai seguenti interventi:

- opere demolizione dell'attuale stabilimento tipografico ex Elcograf, per le quali è già stata presentata una SCIA art.22, prot. 0214541 del 05/03/2025 (attività di demolizione in corso);
- realizzazione di un nuovo stabilimento industriale a destinazione Data Center, avente come superficie massima la superficie lorda del manufatto demolito.

Inquadramento urbano dell'area

2. INTRODUZIONE

Nell'area interessata dall'istanza di V.I.A., come citato nel paragrafo precedente, è in corso la demolizione dell'edificio produttivo esistente, un ex stabilimento tipografico in disuso, per far posto alla futura realizzazione di un nuovo immobile industriale a destinazione Data Center.

Il sopracitato intervento è promosso dalla Società INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 9 S.r.l., con sede in via del Bosco Rinnovato, 6, Palazzo U4, 20057, Assago (MI).

La società proponente ha acquistato l'area dalla società Elcograf S.p.A. (ex Mondadori Printing S.p.A.) ed ha promosso nel 2024 la stipula di un Protocollo di Intesa con il Comune di Melzo al fine di verificare la fattibilità tecnica e giuridica del progetto e di disciplinare gli obblighi del proponente e l'iter edilizio.
Il Protocollo di Intesa è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 54 del 09/05/2024 ed è stato successivamente integrato con l'Addendum approvato con delibera n. 152 del 23/12/2024. Tale Addendum ha introdotto la possibilità da parte del Proponente di presentare una SCIA di demolizione antecedentemente al deposito del P.d.C.C., che dovrà improrogabilmente avvenire entro il 31/07/2025 pena la perdita della definizione dell'intervento edilizio come ristrutturazione edilizia.

La presente istanza di V.I.A., congiuntamente al P.d.C.C., è in linea con i contenuti degli allegati al Protocollo d'Intesa e ha ad oggetto l'intervento di ricostruzione della S.L.P., demolita mediante la SCIA, al fine di realizzare un immobile industriale ad uso Data Center, con destinazione d'uso prevalentemente produttiva e una quota parte direzionale.

Il terreno oggetto di intervento è attualmente di proprietà della società INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 9 S.r.l.

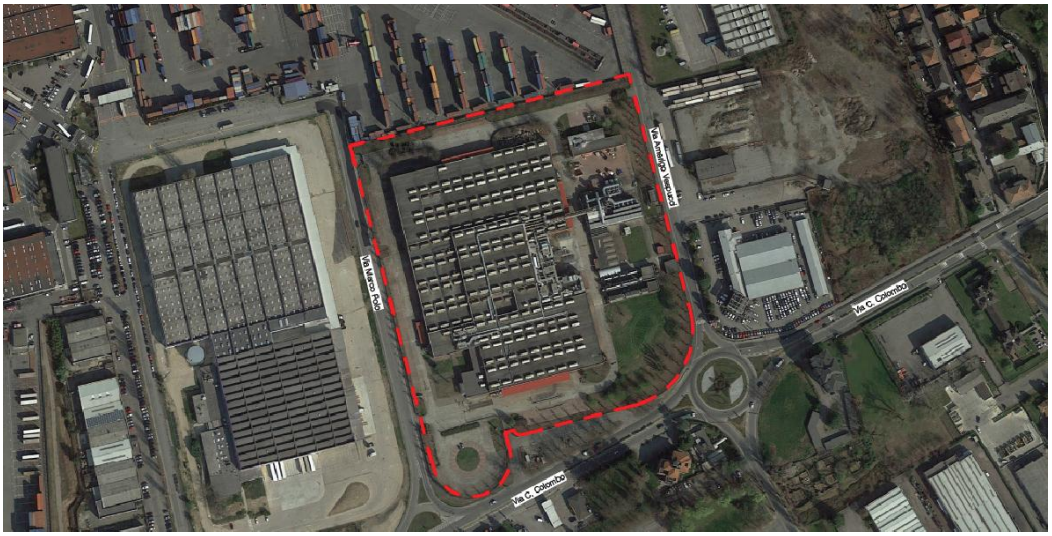
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

3.1. Inquadramento generale dell'area di intervento

Il lotto oggetto di intervento è sito nella zona industriale a ovest del Comune di Melzo (MI) in via Marco Polo, 2, all'interno di un'area a destinazione prevalentemente produttiva compresa tra via Amerigo Vespucci a est, via Cristoforo Colombo a sud, via Marco Polo a ovest, e un lotto privato a nord.

L'inquadramento urbanistico e cartografico è riportato nella tavola *AC-001*.

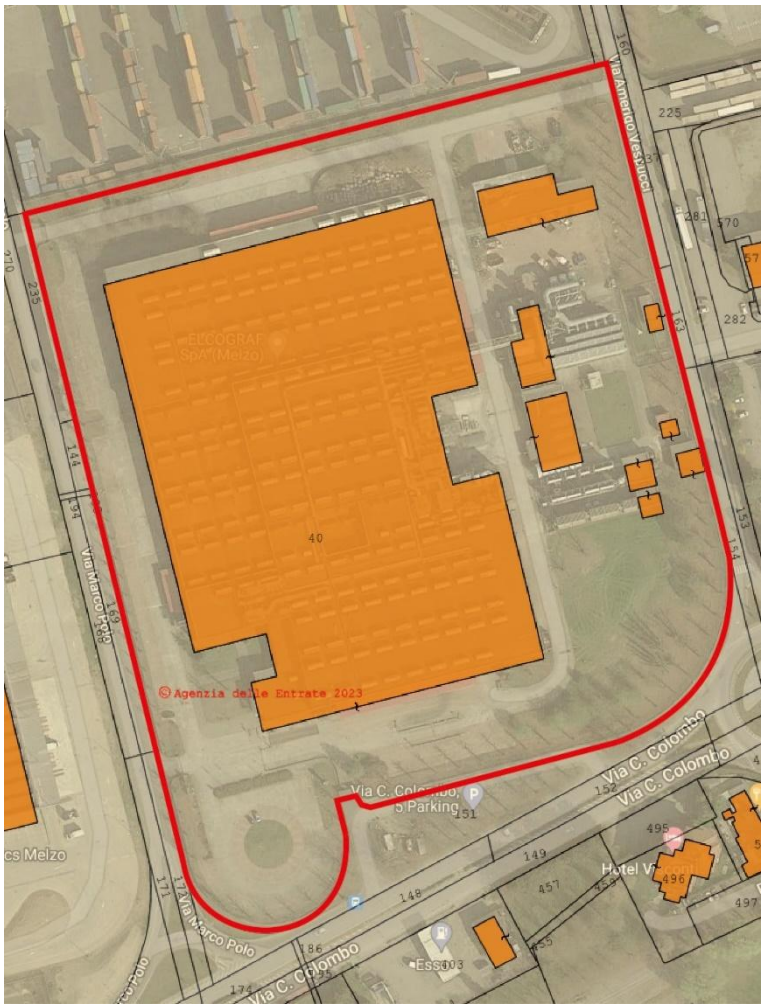
Inquadramento del lotto di progetto e del contesto



Inquadramento del lotto di progetto

3.2. Identificazione catastale

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Melzo (MI) come segue: Foglio 8, Particella 40; per una superficie catastale complessiva di mq. 58.183.



Inquadramento catastale

3.3. Stato dei luoghi

L'area, di superficie fondiaria pari a 58.183 mq, è occupata da un fabbricato industriale e volumi tecnici annessi ad oggi inutilizzati. Nell'intervento di realizzazione del nuovo polo produttivo da destinarsi a Data Center è prevista la demolizione completa di tali fabbricati e manufatti, con l'unica eccezione rappresentata da una cabina elettrica esistente lungo la via A. Vespucci, di dimensione pari a 92 mq, che verrà mantenuta.

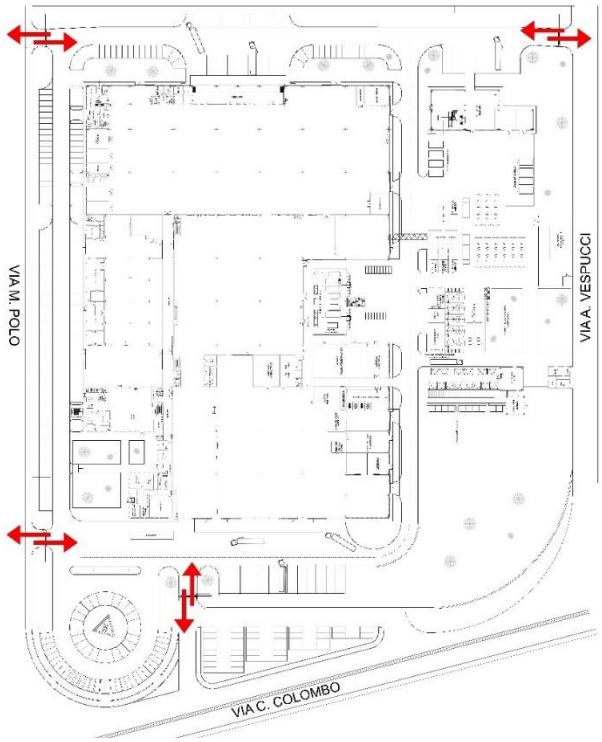
L'edificio esistente ed i suoi annessi sono stati costruiti con C.E. 106/1988, a cui sono seguite proroghe e modifiche alle concessioni edilizie fino al 1996.

L'attuale assetto edilizio configura una S.L.P. di 25.321 mq e una superficie coperta di 22.559 mq.

Fin dalla sua origine l'edificio è stato utilizzato come stabilimento tipografico da parte della proprietà "Mondadori Printing S.p.A." (successivamente "Elcograf S.p.A.").

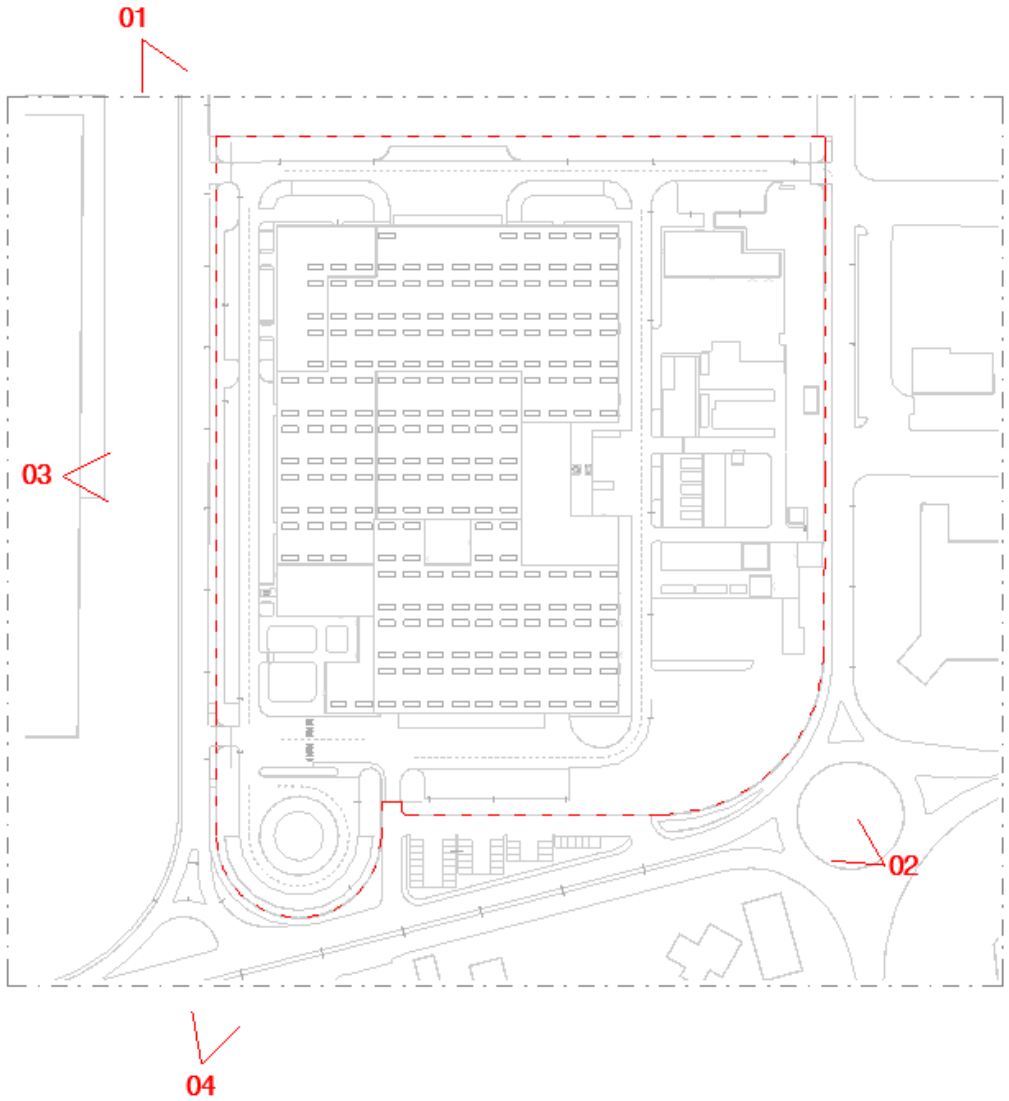
A partire dal 2021 lo stabilimento tipografico ha cessato definitivamente l'attività e l'immobile è risultato sfitto. In conseguenza dello stato di dismissione del complesso industriale, lo stato di conservazione dell'immobile si è velocemente deteriorato, aumentando progressivamente lo stato di degrado.

In data 05/03/2025 è stata presentata da parte della società INFRASTRUCTURE ITALIA LAND 9 S.r.l. una pratica di demolizione degli edifici menzionati (SCIA art. 22 DPR 380/2001, prot. n. 214541). Le attività di demolizione sono tutt'ora in corso.



Planimetria edificio esistente con individuazione degli accessi carrai

3.4. Documentazione fotografica



Planimetria edificio esistente con individuazione dei coni fotografici

Vista aerea 1 – Fronte nord-ovest su via M. Polo

Vista aerea 2 – Fronte sud-ovest su via M. Polo e via C. Colombo

Vista aerea 3 – Fronte sud su via C. Colombo

Vista aerea 4 – Fronte sud-est su via C. Colombo e via A. Vespucci

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

4.1. Strumenti di pianificazione

Il Comune di Melzo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito "PGT") approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22/04/2009, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 30 del 29/07/2009, a cui sono seguite le seguenti varianti parziali che hanno modificato il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, di seguito riportate:

a) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 09/10/2009, pubblicata sul BURL in Data 21/10/2009;
b) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 01/02/2010, pubblicata sul BURL in Data 09/10/2010;
c) correzione di errori materiali e rettifica degli atti di PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 07/01/2011, pubblicata sul BURL in Data 20/04/2011;
d) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2011, pubblicata sul BURL in Data 05/10/2011;
e) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2011, pubblicata sul BURL in Data 05/10/2011;
f) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 02/05/2011, pubblicata sul BURL in Data 05/10/2011;
g) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 20/06/2011, pubblicata sul BURL in Data 05/10/2011;
h) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2013, pubblicata sul BURL in Data 10/04/2013;

L'area oggetto d'intervento è classificata come "**Città Consolidata / Tessuto per attività produttive**" ed è regolata dai disposti di cui all'art. 35 delle Norme di Attuazione del PGT vigente.

Piano di Governo del Territorio [PGT]
Piano delle Regole - Variante parziale ai sensi dell'art. 13, c. 13 della L.R. 12/05 e ss.mm.ii.

Norme di Attuazione
Art. 35 Tessuto per attività produttive

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate
U4.1) Produttivo di media dimensione: attività di produzione di beni e/o di servizi in unità immobiliari aventi Slp non eccedente i 3.000 mq
U4.2) Produttivo di grande dimensione: attività di produzione di beni e/o di servizi in unità immobiliari aventi Slp eccedente i 3.000 mq, salvo che l'attività produttiva non ricorra nella fattispecie delle attività di spedizioniere e assimilate, a meno che ne sia convenzionato l'uso, e comunque con l'esclusione della logistica e delle attività di spedizioniere
U4.3) Attività di deposito di media dimensione (attività di deposito e logistica), in unità aventi Slp non eccedente i 300 mq
U4.4) Attività di deposito di grande dimensione (attività di deposito e logistica), in unità aventi Slp eccedente i 300 mq (ammesse solo se esistenti)

Ai sensi dell'art. 35 "*Tessuto per attività produttive*" delle Norme di Attuazione, l'area in oggetto è identificata al punto U4.2) come "Produttivo di grandi dimensioni", avendo una S.L.P. eccedente i 3.000 mq.

Gli indici urbanistico – ecologici ed i parametri edilizi di cui all'art. 35 delle Norme di Attuazione sono di seguito rappresentati:

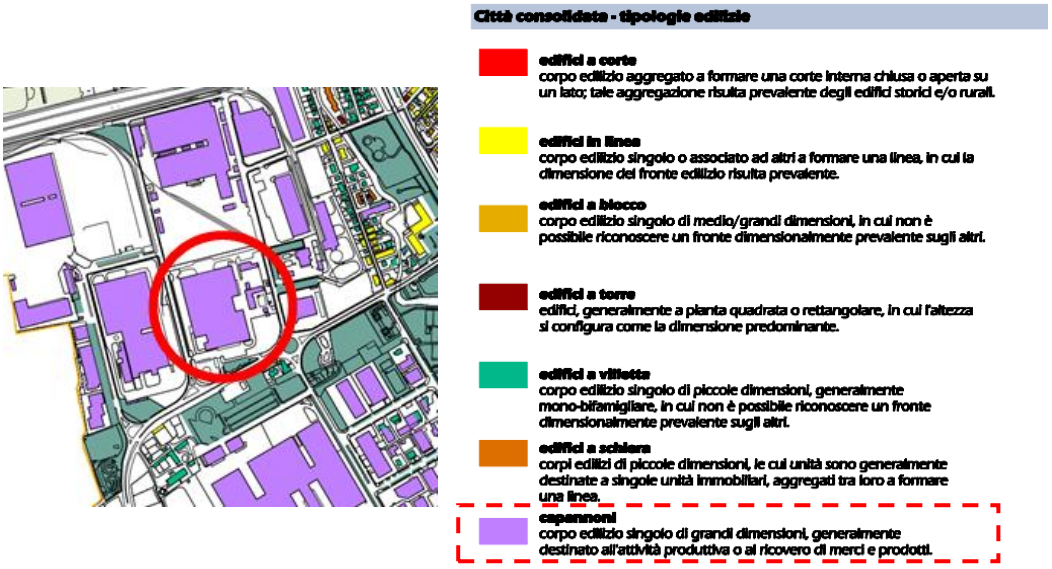
INDICI URBANISTICO – ECOLOGICI E PARAMETRI EDILIZI
- If = 0,7 mq/mq
- Rc = 60%
- Ip = 15 %
- Ds = mt. 5,00
- Dc = 1/2 H con minimo di mt. 5,00
- Dp = mt. 10,00
- H = mt. 10,00
- A = 2 alberi/100 mq
- Ar = 2 arbusti/100 mq

N.B.
L'indice fondiario (If) è indicato pari a max. 0,7 mq/mq dalle Norme di attuazione del PGT vigente. Ciò nondimeno, in considerazione dell'analisi del rischio idrogeologico e dello studio di compatibilità idraulica a supporto dell'intervento, parte integrante della Istanza di protocollo d'Intesa alla quale si rimanda, in caso di demolizione e ricostruzione l'edificabilità massima è consentita entro il limite rappresentato dalla superficie lorda costruita esistente.

Nelle pagine seguenti vengono illustrati alcuni estratti tratti dal PGT vigente relativi all'area oggetto di intervento.

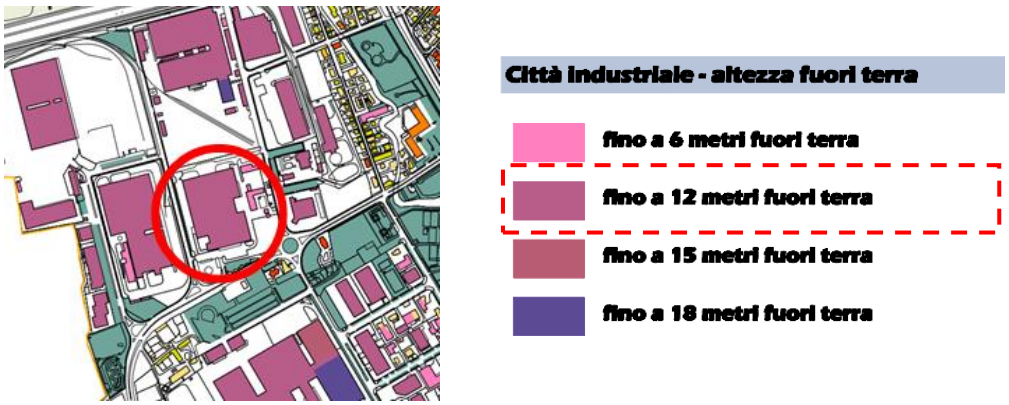
Estratto PGT – Piano delle Regole P.d.R. 3.1 – Uso degli edifici

L'area è classificata dal PGT vigente all'interno della "*Città Consolidata*", con edifici a funzione prevalentemente produttiva.



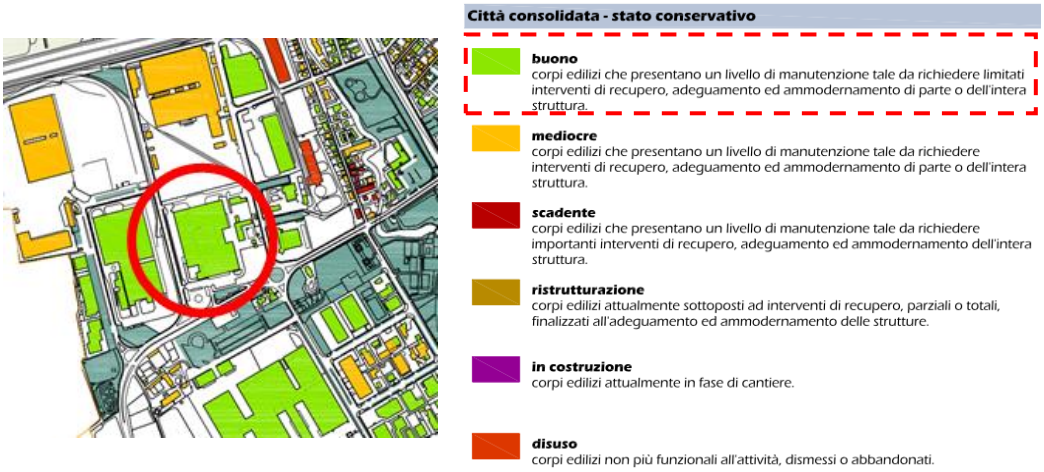
Estratto PGT – Piano delle Regole (P.d.R. 3.2) – Tipologie edilizie

La tipologia edilizia esistente identificata dal PGT vigente è di tipo industriale ("*capannoni*").



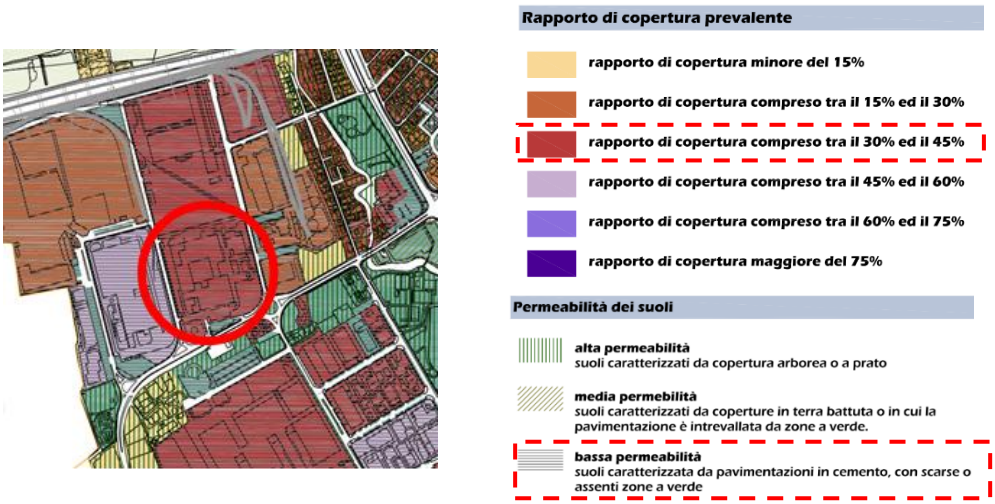
Estratto PGT – Piano delle Regole (P.d.R. 3.3) – Altezze prevalenti

L'altezza prevalente degli edifici esistenti è indicata dal PGT vigente "*fino a 12 metri fuori terra*".



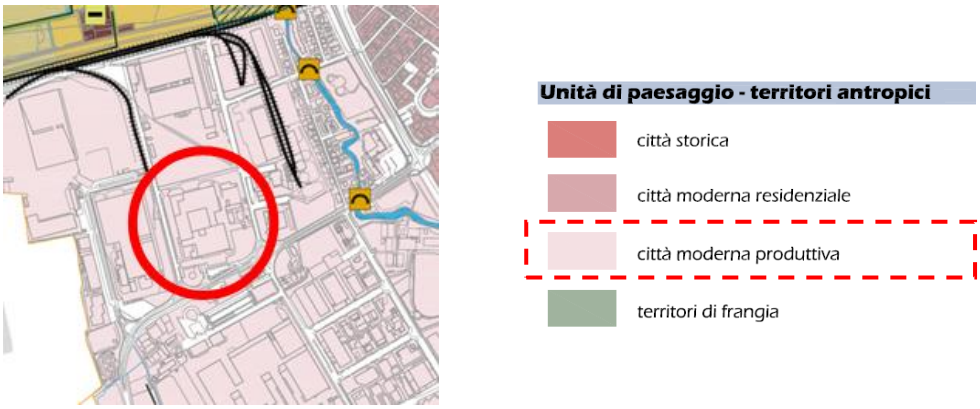
Estratto PGT – Piano delle Regole (P.d.R. 3.4) – Stato conservativo

Lo stato conservativo degli edifici esistenti è indicato dal PGT vigente come "*buono*".



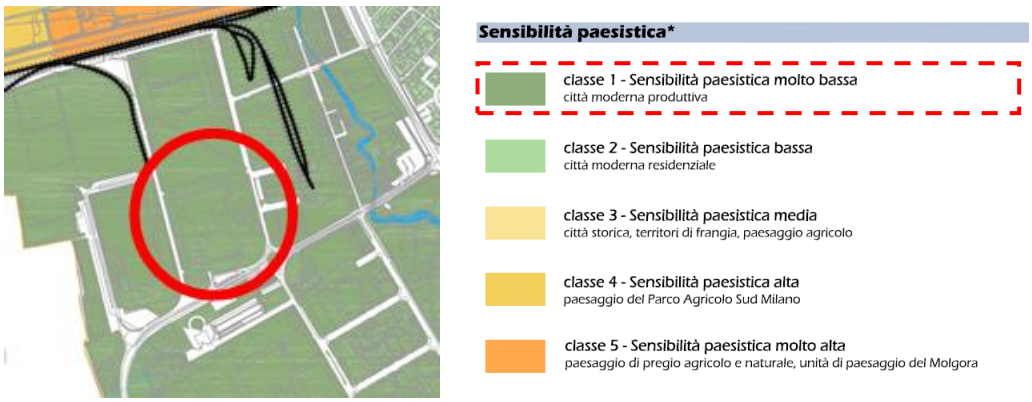
Estratto PGT – Piano delle Regole (P.d.R. 3.5) – Rapporto copertura e permeabilità prevalente suoli

Il PGT vigente indica un rapporto di copertura prevalente "*compreso tra il 30% e il 45%*" e una permeabilità dei suoli "*bassa*".



Estratto PGT – Documento di Piano (Ddp 2.12a) – Unità di paesaggio naturale e antropico

Il PGT vigente individua l'area all'interno dei territori antropici, classificandola come "*città moderna produttiva*".

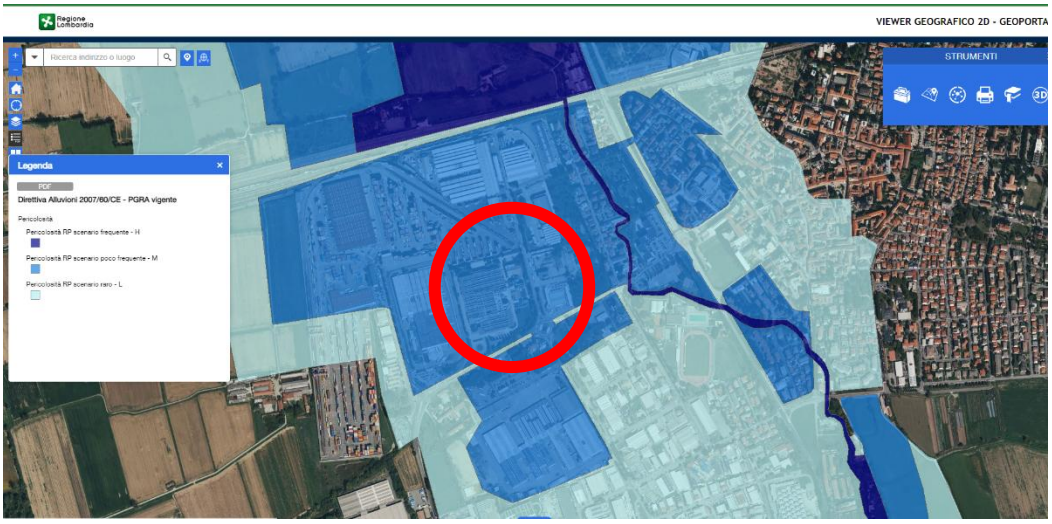


Estratto PGT – Documento di Piano (Ddp 2.12b) – Sensibilità paesistiche

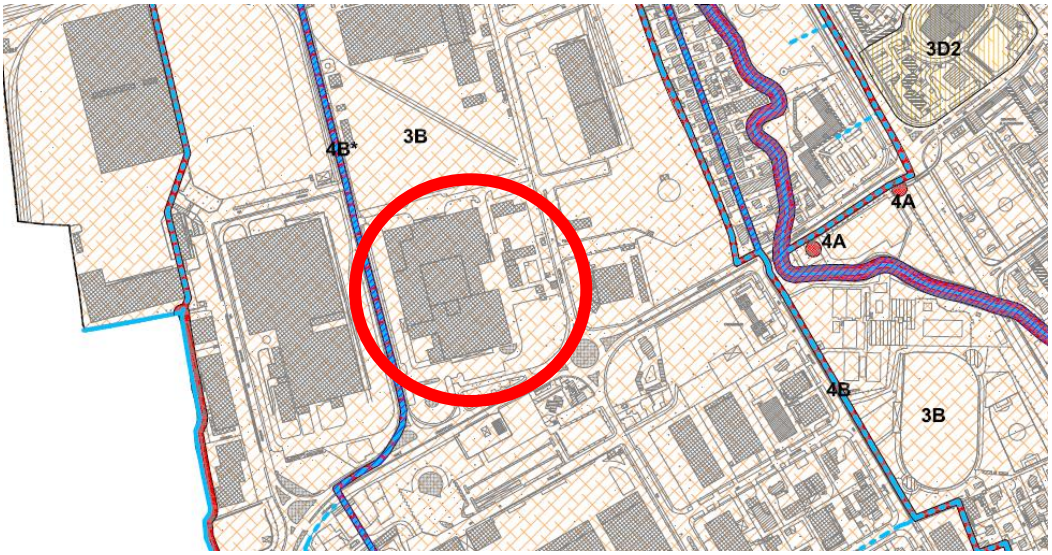
La sensibilità paesistica per l'area in oggetto ("*città moderna produttiva*") è identificata dal PGT vigente in classe 1 – "*Sensibilità paesistica molto bassa*".

4.2. Rischio idrogeologico e verifica di compatibilità idraulica

L'area in oggetto è inserita all'interno delle aree allagabili per alluvioni frequenti P2/M relative al reticolo principale (RP), come si evince dalle mappe di pericolosità e del rischio relative al PGRA (*Piano di Gestione Rischio Alluvioni – aggiornamento 2023*) e rientra nella classe di fattibilità IIIb definita nella componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.



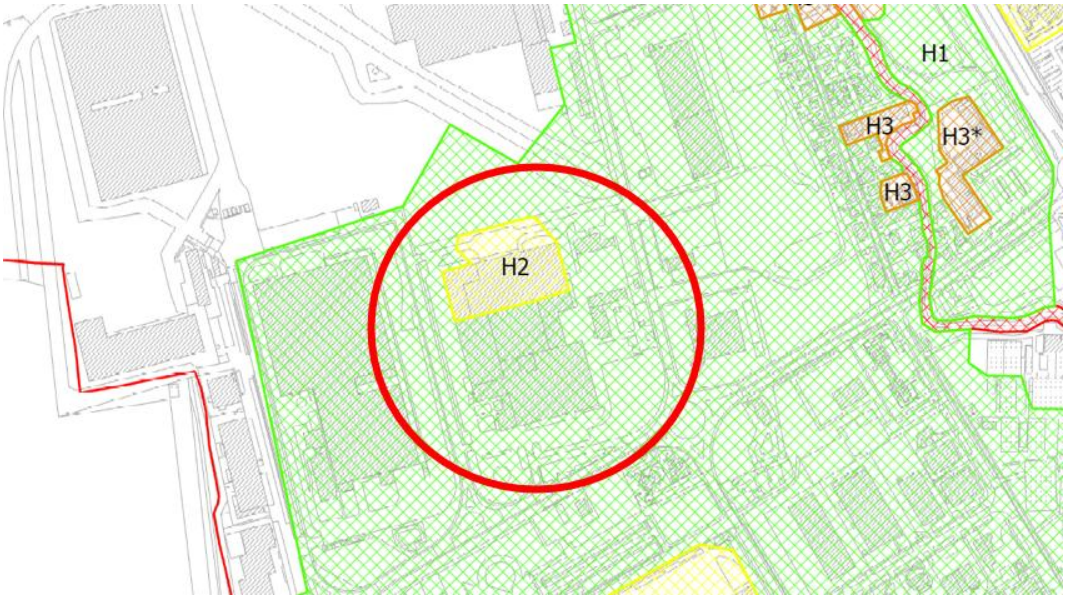
Stralcio delle fasce di pericolosità RP della Direttiva Alluvioni (PGRA)



Fattibilità geologica- Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT di Melzo (Tav. 10)

Nell'aprile 2025 il Comune di Melzo ha pubblicato gli esiti della nuova "Valutazione delle condizioni di rischio idraulico del torrente Molgora in comune di Melzo ai sensi dell'all. 4 della D.G.R. IX/2616/2011 e della D.G.R. X/6738/2017".
In base a tale studio sono stati ridefiniti a livello comunale i gradi di pericolosità idraulica (H) connessi ai fenomeni di esondazione interessanti le aree limitrofe al torrente Molgora, con variabilità da H1 (pericolosità moderata) a H4 (pericolosità molto elevata).

All'area in oggetto risulta attribuito un livello di pericolosità idraulica variabile da H1 (pericolosità moderata) a H2 (pericolosità media).



Stralcio Zonazione Pericolosità Idraulica – Valutazione delle condizioni di rischio idraulico del torrente Molgora in Comune di Melzo

In fase di Istanza di Protocollo d'Intesa, la proponente società Infrastructure Italia Land 9 S.r.l. ha presentato uno specifico studio di compatibilità idraulica a supporto dell'intervento di completa demolizione dell'edificio produttivo esistente ed edificazione di un nuovo edificio a destinazione Data Center, alla quale si rimanda, comprensiva della verifica delle condizioni di esondazione locale (doc. "3989 ES A RT 02" del 31/01/2024).

A seguito dei recenti aggiornamenti relativi alla Componente geologica idrogeologica e sismica a supporto del PGT, alla valutazione del rischio idraulico legata all'esondazione del torrente Molgora e all'adozione della Variante PAI relativa al torrente Molgora e al sistema delle Trobbie, l'area secondo i nuovi studi rientra:

- in area a pericolosità idraulica H1 (moderata) con tiranti variabili tra 10 e 50 cm;
- in classe di fattibilità 3BO_H1.

In base alla verifica delle condizioni di esondazione locale e dell'assetto idraulico dell'area in oggetto, lo studio condotto ha permesso di dimostrare la fattibilità dell'intervento proposto, stante la

sussistenza di alcune situazioni di criticità che il progetto dovrà tenere in considerazione al fine di introdurre una serie di opere di mitigazione e accorgimenti progettuali per garantirne la sicurezza idraulica.
L'esame dei risultati del modello idraulico comunale mostra che l'area risulta interessata dall'esondazione del torrente Molgora con tiranti variabili da nord a sud e compresi tra 0 e 30 cm. Solo localmente, in una zona localizzata nella porzione settentrionale del comparto che risulta ribassata, si registrano tiranti variabili tra 30 e 70 cm.
Il tirante si attesta mediamente a 117.30 m s.l.m. variabile da nord verso sud mentre l'area interna è posta mediamente a 117.20 m s.l.m. Tutta la proprietà, ad oggi, risulta delimitata da una recinzione costituita da un muretto pieno in cls di altezza variabile, in alcuni punti inferiore a 50 cm.
Tutta l'area interna risulta rialzata rispetto alla viabilità esterna. Inoltre, lungo il lato nord, a confine con l'azienda di logistica, la proprietà è separata da un muro di cinta in cls che non permette il deflusso delle acque da nord verso sud.

Si ritiene pertanto necessario, quale misura di mitigazione, che il muro di recinzione esistente in cls su lato strada venga portato ad un'altezza minima di 50 cm dallo spiccato del marciapiede; che vengano impiegati cancelli e ingressi pedonali a tenuta idraulica, o comunque muniti di guarnizioni sulle spalle laterali e lungo la battuta a terra per un'altezza di almeno 50 cm, pari all'altezza del basamento in cls della recinzione perimetrale. Sul lato nord, invece, si prevede di non intervenire sul muro a confine esistente, bensì di realizzare, a una distanza di circa 3 metri da esso, un nuovo muretto in cls con altezza minima di 50 cm e con funzione di barriera idraulica, sormontato da recinzione metallica.
Infine, un'ulteriore misura di mitigazione è rappresentata dal rialzo di tutta la quota pavimento del piano terra del Data Center di 50 cm dalla quota del marciapiede, al fine di garantire la messa in sicurezza delle strutture informatiche installate all'interno con un adeguato franco di sicurezza.

5. VERIFICHE URBANISTICHE

5.1. Distanza dal confine (Dc)

L'articolo 7 delle N.d.A. prescrive una distanza minima tra le pareti esterne dell'edificio ed i confini di proprietà del lotto pari a 5,00 m.

Il progetto rispetta il suddetto vincolo relativo al rispetto della distanza dal confine di proprietà (Dc).
(Rif elaborato *AC-011*)

5.2. Distanza dalle strade (Ds)

L'art. 7 delle N.d.A. prescrive il rispetto di una distanza minima di 5,00 m tra le pareti esterne dell'edificio ed il ciglio delle strade.
Oltre a ciò, l'ambito si attesta a sud sulla via C. Colombo, che è classificata strada di tipo C, come da Elaborato P.d.R. 5 "Vincoli alla scala sovraordinata e comunale": vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 20 metri dal limite esterno della carreggiata di via C. Colombo, ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

Il progetto rispetta i suddetti vincoli relativi al rispetto della distanza dalle strade esterne (Ds).
(Rif. elaborato *AC-011*)

5.3. Parcheggi pertinenziali

Per il calcolo della superficie minima da destinare a parcheggi pertinenziali si è proceduto ad una doppia verifica:

- verifica secondo la L. 122/89 (Legge Tognoli), che prevede 1 mq di superficie di parcheggio ogni 10 mc di volume costruito (superficie lorda moltiplicata per altezza virtuale di 3 m), incluse le aree di manovra e di distribuzione interna;
- verifica che la superficie dei parcheggi pertinenziali di progetto risulti non inferiore a quella esistente (4.235 mq).

Il progetto rispetta la suddetta superficie minima da destinarsi a parcheggi pertinenziali.
(Rif. elaborato *AC-014*).

5.4. Dotazione degli spogliatoi

Nel rispetto di quanto richiesto dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia (Titolo III, Capitolo 11, artt. 03.11.06, 03.11.07, 03.11.08, 03.11.09) sono stati dimensionati e progettati spogliatoi per un numero di addetti inferiore a 25 unità.

Il progetto rispetta le suddette norme tecniche di progettazione.
(Rif. elaborati *AC-006* e *AC-007*)

5.5. Abbattimento delle barriere architettoniche

In linea con quanto definito dalla L.13/89, dalla L.R.6/89 e dal D.M. n.236/89 gli spazi ad ufficio rispettano i requisiti di visitabilità, come dimostrato negli elaborati grafici di progetto.

Il progetto rispetta le suddette norme tecniche di progettazione.
(Rif. elaborati *AC-006* e *AC-007*)

5.6. Protezione contro umidità e gas radon

Il progetto prevede l'utilizzo di una soluzione alternativa al vespaio areato con pannelli isolanti in vetro cellulare (tipo Foamglas) con il fine di garantire una efficiente protezione contro l'umidità e il gas Radon per i locali con permanenza di persone collocati al piano terra. Le motivazioni di questa scelta e l'illustrazione della soluzione adottata sono state approfondite nella relazione tecnica dedicata ("*ES A RT 03 Relazione tecnica Foamglas - Gas radon*"), ai sensi di quanto prescritto al Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale e dalle Linee Guida di cui al Decreto 12.678 del 21/12/2011 Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia.

5.7. Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

In edifici di attività terziarie e produttive, in caso di interventi edilizi di nuove costruzioni, devono essere individuati spazi comuni per il parcheggio di biciclette. Detti spazi dovranno essere dimensionati tenendo conto dei seguenti parametri: nel caso di edifici terziari e/o produttivi tale indice è pari a un posto ogni 500 mq di SL.

Il progetto rispetta il suddetto vincolo relativo al dimensionamento degli spazi per il deposito di biciclette.

5.8. Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

Ai sensi dell'Articolo 29-bis del Regolamento Edilizio di Melzo ("Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli"), per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale aventi superficie utile superiore a 500 metri quadrati è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Il progetto rispetta il suddetto vincolo relativo alla ricarica dei veicoli elettrici.
(Rif. elaborato *AC-014*).

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

6.1. Oggetto dell'intervento

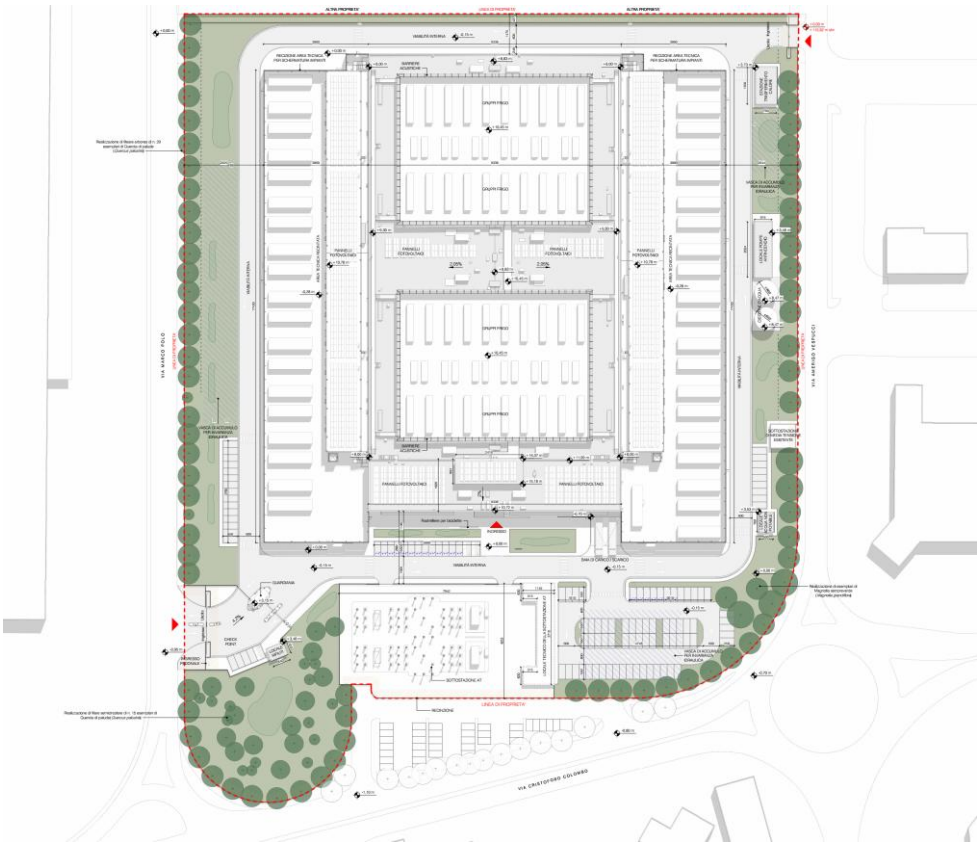
Il progetto prevede la completa demolizione dello stabilimento produttivo esistente ex Elcograf e dei locali tecnici annessi e l'edificazione di un nuovo edificio a destinazione Data Center, ovvero un sito industriale con la presenza di "Sale Dati" dove si sviluppa il processo digitale, attraverso lo stoccaggio, il processamento ed il trattamento di dati digitali.

Il nuovo edificio sarà composto essenzialmente da due volumi adiacenti e funzionalmente interconnessi: il blocco principale destinato a Sale Dati e il blocco amministrativo.
Le funzioni insediate sono riconducibili alle seguenti destinazioni d'uso:

- **Blocco Sale Dati**: produzione di servizi (**produttivo**);
- **Blocco amministrativo**: elaborazione dati (**direzionale/produttivo**).

Nello specifico, il blocco Sale Dati rientra nella macro-categoria di cui all'art. 8 delle Norme di Attuazione ("N.d.A.") del Piano delle Regole ("P.d.R.") del PGT "U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate" e nella relativa sub-categoria "U4.2) Produttivo di grande dimensione", che ha ad oggetto l'attività di produzione di beni e/o di servizi in unità immobiliari aventi S.L.P. eccedente i 3.000 mq, con l'esclusione della logistica e delle attività di spedizioniere.
L'assimilazione dei Data Center alla categoria produttiva è coerente con gli indirizzi giurisprudenziali prevalenti, con la prassi di molti Comuni lombardi e col tenore letterale dell'art. 8 sopra citato.
Infatti, gli edifici che ospitano i Data Center contengono server e altre apparecchiature informatiche che consentono ai computer e ai dispositivi mobili di comunicare tra loro tramite internet. L'attività svolta consiste nella produzione di servizi immateriali a terzi con scarsa presenza di addetti e senza interazione col pubblico.
Per questa ragione, in via di fatto, può osservarsi che i Data Center – per come sopra definiti – hanno un impatto estremamente basso sul traffico veicolare e, più in generale, sull'utilizzo delle infrastrutture pubbliche.
La destinazione d'uso produttiva risulta pertanto rappresentativa della tipologia di attività che sarà svolta nel sito.
Le "Sale Dati" sono generalmente affittate in toto o in parte ad operatori del mercato digitale, a partire dalle pubbliche amministrazioni ed enti pubblici fino ad operatori privati del mondo tecnologico e digitale quali provider di servizi informatici e digitali (banche, siti di gestione e informazione, gestori di posta elettronica e servizi digitali in genere, web-marketing, comunicazione, ecc.). In accordo al mercato attuale, gli operatori coinvolti richiedono la necessità dei più avanzati sistemi di sicurezza, gestione e trattamento dei dati personali, oltre che la continuità di servizio, 24/24h 365 giorni all'anno.
Il progetto prevede la disposizione delle sale con un'organizzazione compatta dei volumi, al fine di conseguire i livelli di efficienza e sostenibilità necessari a confermare la fattibilità dell'operazione. Il tutto nel rispetto dei principali standard di sostenibilità del settore, tra cui il *Code of Conduct for Energy Efficiency in Data Centres* dell'Unione Europea.

Il blocco amministrativo, a differenza di quello Sale Dati, è caratterizzato dalla compresenza di locali tecnici connessi alla funzionalità del Data Center e di spazi di lavoro per il personale addetto, pertanto, è ricompreso in parte nella destinazione d'uso produttiva, in parte in quella direzionale, in coerenza col tenore letterale dell'art. 8 N.d.A.-P.d.R.-PGT che include tra le funzioni terziarie e commerciali anche i "centri di calcolo".



Planimetria generale di progetto

6.2. Edificio a destinazione Data Center

Il Data Center in progetto prevede l'insediamento di una infrastruttura tecnologica per lo stoccaggio e la gestione dati, a supporto degli obiettivi strategici di digitalizzazione dei servizi alla persona e dei processi produttivi.

La superficie lorda del nuovo edificio e delle strutture annesse è pari a 24.875,81 mq, inferiore rispetto a quella dello stabilimento esistente da demolire (≤ 25.321 mq).

I due blocchi principali che costituiscono il Data Center, le Sale Dati e il blocco amministrativo, sono sviluppati rispettivamente su un unico piano fuori terra a maggiore altezza e su due piani fuori terra. Questi due blocchi, fisicamente e funzionalmente connessi, sono entrambi caratterizzati da una copertura piana adibita alla collocazione degli impianti tecnologici.

All'interno del blocco Sale Dati gli spazi principali sono: le Data Hall, i corridoi tecnici adiacenti alle sale e i corridoi di distribuzione. All'esterno dell'edificio, sono presenti delle aree tecniche a servizio delle Sale Dati.

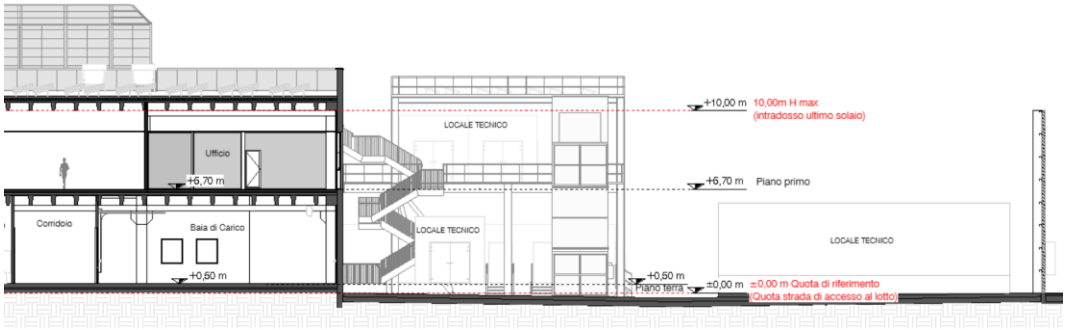
Il blocco amministrativo comprende sia spazi di lavoro per il personale addetto al sito sia spazi di supporto al Data Center. A titolo esemplificativo: baia di carico, depositi, locali tecnici, uffici, servizi igienici, spogliatoi, sala controllo.

L'altezza massima del fabbricato di progetto (H) è prevista pari a 10 metri, corrispondente al limite massimo prescritto all'art. 35 N.d.A. – Tessuto per attività produttive.
Nel caso di edifici con copertura piana, quali quelli in oggetto, l'altezza massima corrisponde alla distanza tra la quota della strada su cui è posto l'accesso al lotto, sino alla quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.
Per il presente intervento la quota ±0,00 di riferimento corrisponde alla quota della strada misurata in corrispondenza dell'ingresso carraio nord-est dalla via A. Vespucci (+116,82 s.l.m.).
Nel calcolo dell'altezza massima non si è tenuto conto dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio, né dei volumi corrispondenti allo sbarco in copertura dei vani scale e ascensori.
Non sono previsti locali interrati.

In merito alle quote altimetriche di riferimento di progetto, il piano terra degli edifici ad uso Data Center è realizzato sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna/piano di spiccato (come definito dal Piano delle Regole) al fine di evitare rischi derivanti da possibili allagamenti che comprometterebbero la funzionalità e l'operatività del polo tecnologico.

Al fine di garantire la funzionalità del sistema, le "Sale Dati" sono provviste di impianti tecnologici che, per ragioni tecniche dovute alle attuali configurazioni impiantistiche e tecnologiche disponibili, necessitano di un'altezza libera del controsoffitto minima di circa 5,0 metri. Tale altezza deriva dalla necessità che nelle "Sale Dati", oltre agli armadi per i server di altezza standard pari a circa 2,5 metri, siano da prevedersi impianti elettrici e meccanici necessari per la corretta operatività dei racks, quali impianti di alimentazione elettrica (condotti elettrici per alimentazione racks), passerelle porta cavi per la trasmissione di dati di connettività/telecomunicazioni, impianto di illuminazione, rilevazione e spegnimento incendi e altri impianti speciali, oltre che a climatizzazione e controllo aria per raffreddamento racks.
Tali dotazioni devono essere predisposte su spazi ben segregati al fine di garantire nel tempo le condizioni ottimali di sicurezza per gli operatori e di manutenibilità degli impianti stessi senza necessità di fuori servizio di altre porzioni di impianto. Inoltre, i canali di flussi di aria calda e fredda sono distinti in percorsi differenziati (compartimentazione corridoi caldi e freddi) che permettono ai server di operare in condizioni igrotermiche controllate e ottimali in ottica di risparmio energetico e sostenibilità del sistema. Secondo le normative internazionali di riferimento del settore (ad ex. ANSI TIA-942b rev. 2017), tutti gli impianti devono essere posti al di sopra degli armadi (racks) al fine di assicurare, oltre all'agevolazione delle operazioni di manutenzione, la movimentazione nelle "Sale Dati" degli armadi stessi.

Di seguito uno stralcio della sezione verticale dell'edificio e dell'area tecnica esterna (MEP yard):



Sezione di progetto

Il mercato attuale del settore Data Center prevede inoltre un'ottimizzazione dello sviluppo a terra delle aree al fine di facilitare le operazioni di manutenzione e gestione ed evitare quanto più possibile il consumo di suolo. Pertanto, le unità esterne degli impianti saranno installate in copertura, e consistono in macchinari meccanici per il condizionamento degli spazi interni (Chillers, UTA, Dry Coolers) e unità di trattamento aria/acqua racchiuse in piccoli volumi tecnici, spesso prefabbricati.
Tali macchinari e volumi tecnici posti in copertura sono esplicitamente esclusi dalla definizione dell'altezza dell'edificio ai fini urbanistici.
Quale opera di mitigazione acustica degli impianti è previsto l'impiego di barriere fonoassorbenti in copertura, anch'esse escluse dalla definizione dell'altezza dell'edificio ai fini urbanistici.

All'esterno del Data Center, sui due lati est ed ovest dell'edificio, sono previste due aree tecniche (MEP yard) in cui vengono posizionati i locali adibiti alla trasformazione, immagazzinamento di energia, i sistemi di condizionamento, pompaggio e antincendio così come i locali di servizio di telecomunicazione. Al fine della ottimizzazione dello spazio a terra e della riduzione del consumo di suolo, parte di questi locali tecnici sono disposti su piani sovrapposti mediante l'impiego di una struttura esterna di sostegno in carpenteria metallica, la cui copertura viene interamente adibita alla collocazione di pannelli fotovoltaici.
Quest'area tecnica viene individuata in pianta negli elaborati grafici di progetto (rif. elaborati *AC-006*, *AC-007* e *AC-008*).

6.3. Caratteristiche costruttive degli edifici

L'edificio principale è composto da due blocchi adiacenti e comunicanti: quello principale adibito a sale dati e quello di dimensioni più contenute adibito a uffici e locali di supporto.
I due edifici, seppur comunicanti, sono strutturalmente indipendenti essendo separati da giunto strutturale.

Il blocco adibito a Data Center, vista la modularità, le dimensioni ed i carichi, si compone di una struttura realizzata prevalentemente in calcestruzzo prefabbricato (pilastri, travi e tegoli a "doppio T"). I setti di controventamento per la resistenza ai carichi orizzontali sono realizzati in acciaio.
Il solaio di copertura in tegoli prefabbricati è leggermente inclinato (2%) per garantire la pendenza necessaria al deflusso delle acque meteoriche.

Le strutture presenti nelle due aree tecniche esterne ai lati delle Data hall (MEP yard) sono invece realizzate in acciaio. Una struttura reticolare alta 10 m sostiene la schermatura architettonica in grigliato metallico per la mitigazione visiva dell'area impianti. All'interno dell'area tecnica è presente un impalcato tecnico realizzato con travi, pilastri e controventi in acciaio a sostegno di locali tecnici e di pannelli fotovoltaici. In quest'area anche i collegamenti verticali (scale esterne) sono realizzati con una struttura in acciaio e permettono di collegare il piano terra con il piano copertura della sala dati dal quale tramite altre scale in acciaio è possibile raggiungere il piano copertura del blocco amministrativo: esterno (+0,00 m), piano terra (+0,50 m), piano copertura sala dati (+8,95 m) e piano copertura blocco amministrativo (+11,09 m).
La facciata del blocco delle sale dati e del blocco amministrativo sono realizzate mediante pannelli sandwich di diverse colorazioni (rif. elaborato *AC-010*).
Tale scelta è stata approfondita nell'apposita Relazione Paesistica (rif. elaborato *3989 ES A RA 02*).

Il blocco uffici è composto dal medesimo sistema strutturale in travi e pilastri di calcestruzzo prefabbricato e solai in tegoli a "doppio T". Il solaio di copertura è leggermente inclinato (2%) per garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche.
I corpi scale e ascensori sono realizzati in C.A. gettato in opera così come i setti di controventamento per la resistenza alle forze orizzontali.
Il solaio controterra sarà realizzato con massetto di pavimentazione in C.A. di tipo industriale, con pannelli di isolamento in vetro cellulare tipo "Foamglas".
In corrispondenza degli uffici e agli ambienti dove è prevista permanenza di persone, si prevede l'inserimento di facciate continue o finestre singole al fine di garantire i corretti rapporti aeroilluminanti.

L'edificio è predisposto per ospitare un totale di otto sale dati. Il presente intervento prevede tuttavia l'allestimento e l'entrata in esercizio di una sola sala. In relazione alla configurazione di progetto, verranno installati cinque gruppi elettrogeni diesel (generatori), destinati a garantire la continuità di alimentazione in caso di interruzione della rete elettrica principale. Tali generatori avranno la funzione di backup sia per la sala dati, sia per il blocco amministrativo, e avranno una potenza termica complessiva di 27,95 MWt.

6.4. Viabilità ed aree esterne

La viabilità interna al lotto di intervento è garantita intorno l'intero perimetro del Data Center, con un accesso principale da via Marco Polo a sud-ovest e un accesso secondario dalla via A. Vespucci a nord-est.
Le dimensioni delle sezioni stradali e delle aree esclusivamente dedicate a parcheggio sono state previste in modo da ridurre al minimo l'impatto di superficie non permeabile e asfaltata, garantendo al contempo le superfici minime di parcheggio richieste dalle vigenti N.d.A. e dalla L. 122/1989.
Sezioni, pendenze e raggi di curvatura della viabilità interna di servizio sono idonei all'accesso dei mezzi dei Vigili del Fuoco, nonché di autoarticolati di lunghezza fino a 16,5 m.

Al fine di garantire l'alimentazione elettrica necessaria al funzionamento del Data Center, il presente intervento comprende la realizzazione di una Sottostazione elettrica di Alta Tensione dedicata da realizzarsi sul lato sud del sito. L'accesso alla Sottostazione AT è previsto esclusivamente dall'interno del sito, attraverso la viabilità di servizio.

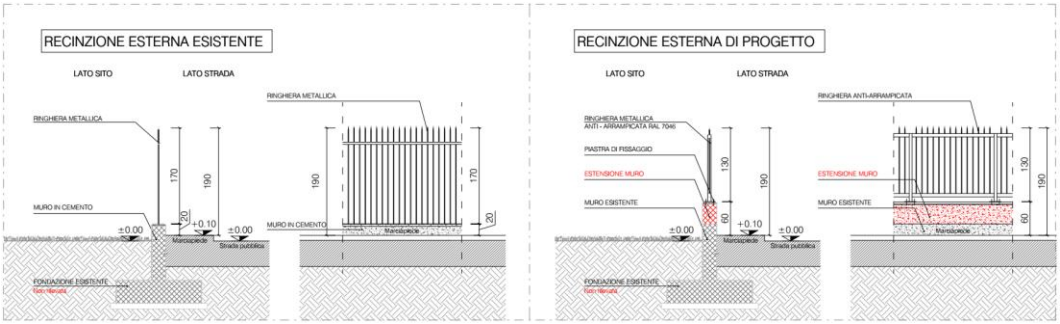
6.5. Progetto del verde

Il nuovo insediamento prevede la presenza di aree verdi piantumate prevalentemente presso il fronte sud del lotto e lungo il perimetro, garantendo un indice di permeabilità (Ip) superiore al 15% minimo stabilito dalle vigenti N.d.A. del PGT di Melzo.
Le alberature perimetrali esistenti lungo i perimetri sud, est ed ovest verranno mantenute e salvaguardate durante le fasi di cantiere e saranno integrate con nuove essenze arboree ed arbustive, come specificatamente descritto nella "Relazione Agronomica Tecnico Descrittiva".

Ai sensi di quanto definito nella Convenzione, parte integrante del presente procedimento, e nel Protocollo di Intesa approvato con delibera della Giunta Comunale n. 54 del 09/05/2024, il progetto prevede una densità arbustiva pari al parametro minimo vigente (2 arbusti/100 mq di superficie scoperta), ma non raggiunge il quantitativo arboreo minimo (2 alberi/100 mq di superficie scoperta). Il progetto prevede infatti la messa a dimora di 100 alberi sui 720 richiesti, per riconosciuta mancanza di spazio. Con la stipula della Convenzione, quale misura compensativa il Proponente si impegna a piantumare a propria cura e spese gli alberi residui (pari a 620) su altro sito che sarà indicato dal Comune, costituendo a tale scopo un deposito a garanzia alla firma della Convenzione.

6.6. Recinzione perimetrale

L'attività prevista nel sito richiederà un elevato grado di sicurezza e protezione da intrusioni esterne. A fronte di ciò e al fine di salvaguardare l'apparato radicale delle essenze arboree perimetrali esistenti si prevede di mantenere il cordolo in c.a. della recinzione esistente che contiene il terrapieno interno, rinforzandolo e sopraelevandolo di circa 20 cm quale misura di mitigazione del rischio idraulico. Sopra il basamento in c.a. sarà realizzata una nuova recinzione metallica in sostituzione di quella esistente in avanzato stato di degrado.
Ai sensi dell'art. 31 del Regolamento Edilizio Comunale, l'altezza complessiva della recinzione (basamento in c.a. + inferriata metallica superiore) sarà pari a 190 cm rispetto alla quota di marciapiede interna, in analogia a quella esistente. In considerazione della giacitura delle aree esterne decrescente da nord a sud, l'altezza della recinzione rispetto alla quota dei marciapiedi perimetrali esterni sarà variabile, con un minimo di 190 cm nella parte nord del lotto.



Dettaglio recinzione perimetrale

6.7. Schermatura di mitigazione area tecnica

È prevista la realizzazione di una schermatura di mitigazione delle due aree tecniche a lato del Data Center costituita da listelli in alluminio con finitura simil-CorTen (RAL 1036) posati orizzontalmente. Oltre a garantire la delimitazione funzionale dell'area interessata, tale recinzione è concepita con una funzione specifica di mitigazione visiva e ambientale dell'area tecnica retrostante.
L'adozione di listelli in alluminio con tonalità tipo CorTen è stata scelta per armonizzarsi con il contesto circostante, riducendo l'impatto visivo delle infrastrutture tecniche presenti. Il design della recinzione, caratterizzato da elementi orizzontali opportunamente distanziati, consente inoltre un bilanciamento tra schermatura e permeabilità visiva, garantendo un'adeguata ventilazione degli apparati tecnologici senza compromettere l'effetto di mitigazione ambientale.
Questa soluzione risponde a criteri estetici e funzionali, contribuendo a migliorare l'integrazione del comparto tecnico con il resto dell'area di intervento, riducendo l'impatto percepito e garantendo un risultato in linea con i principi di qualità architettonica e paesaggistica del progetto.

6.8. Sottoservizi

In adiacenza all'area sono già presenti tutti i principali sottoservizi urbani: rete fognaria, rete elettrica, acquedotto, ecc.
Il collegamento alla pubblica fognatura è collocato sul lato sud-ovest del lotto.
Poiché nel Data Center non sono espletate attività di produzione che prevedono lo scarico di acque reflue industriali, lo schema fognario prevede la gestione delle seguenti due tipologie di reflui:

1. Acque nere;
2. Acque meteoriche.

<u>La rete delle acque nere</u>
La rete delle acque nere convoglierà i reflui dei servizi igienici dell'immobile nel collettore fognario pubblico presente a sud-ovest del lotto.
Trattandosi di attività riconducibili a quelle domestiche, ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 24/03/2006 le acque nere prodotte all'interno del Lotto saranno assimiliate alle acque reflue domestiche.
Considerando le quote dei piani e la quota di scorrimento della fognatura, all'interno del lotto si ipotizza una rete a gravità.

<u>La rete delle acque meteoriche</u>
Le acque meteoriche, come da regolamento regionale, sono sottoposte ad invarianza idraulica: la portata di scarico ed il deflusso viene controllato da vasche di laminazione interrate.
Il sistema di scarico delle acque meteoriche è costituito da:

a) rete interrata di raccolta delle acque derivanti della copertura degli edifici e tettoie;
b) rete interrata di raccolta delle acque derivanti dalla viabilità interna al lotto;
c) vasca di laminazione.

Ai sensi della r.r. 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i. lo smaltimento delle acque potrà avvenire per scarico in corpo idrico superficiale, previo accordo con il gestore ed in ogni caso non conferito in pubblica fognatura.
Il progetto della rete fognaria interna al lotto è approfondito nella relazione specialistica "*3989 ES A RM 02 - Relazione tecnica Invarianza Idraulica*" e nella "*3989 ES A RM 01 - Relazione Tecnica Impianti Meccanici*".

6.9. Indici di progetto

Gli indici relativi all'area in oggetto sono di seguito sintetizzati:

Requisiti urbanistici	
St Superficie Territoriale come da Visura catastale	58 183 mq
Rc – Rapporto di copertura Riferimento Norme di Attuazione del PGT Città di Melzo Art.35 – Tessuto per attività produttive SC max (superficie coperta massima)	60% 34 909,8 mq
Ip – Indice di permeabilità Riferimento Norme di Attuazione del PGT Città di Melzo Art.35 – Tessuto per attività produttive Superficie Permeabile Minima	15% 8 727,5 mq
SL max (Superficie Lorda massima) Variante alla concessione edilizia 66/96 presentata con prot. 005037 in Data 18/02/1998	25 321 mq
Altezza massima Riferimento Norme di Attuazione del PGT Città di Melzo Art.7 Indici urbanistici e parametri edilizi Art.35 – Tessuto per attività produttive	10 m
A (n. Alberi per superficie Scoperta) Riferimento Norme di Attuazione del PGT Città di Melzo Art.24 – Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti Art.35 – Tessuto per attività produttive	2 alberi/100mq
Ar (n. Arbusti per superficie Scoperta) Riferimento Norme di Attuazione del PGT Città di Melzo Art.24 – Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti Art.35 – Tessuto per attività produttive	2 arbusti/100mq
REQUISITI PARCHEGGI	
1.Legge Tognoli L. 122/89 1 mq ogni 10 mc (superficie lorda moltiplicata per altezza virtuale di 3 metri). Incluso area di manovra	
Superficie Parcheggi Stato di fatto	4 235 mq

Di seguito vengono riportati gli indici di progetto:

RC – Rapporto di copertura

La superficie coperta di progetto risulta pari a **22.190,44 m²**, inferiore al limite ammesso di 34.909,8 m² (RC = 60%).
(Rif. elaborato *AC-013-G*)

Ip – Indice di permeabilità

La superficie permeabile di progetto risulta pari a **11.303,44 m²**, superiore al minimo richiesto di 8.727,5 m² (15% SF).

(Rif. elaborato *AC-013-G*).

S.L.P. max – Superficie lorda di pavimento massima

Per il calcolo della Superficie Lorda di progetto, si è tenuto conto di tutte le superfici coperte degli edifici aventi destinazione produttiva ove venga svolta l'attività dell'insediamento, con l'unica esclusione di aree coperte a protezione degli impianti di smaltimento rifiuti.

La S.L.P. di progetto risulta pari a **24.875,81 m²**, inferiore al limite ammesso di 25.321 m² (S.L.P. esistente).

(Rif. elaborato *AC-012-G*).

Altezza massima

L'altezza all'intradosso del solaio di copertura si attesta ad una quota massima di **10 metri** rispetto alla quota della strada su cui è posto l'accesso al lotto (±0,00), come definito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Alberi e arbusti

La dotazione di n. 720 arbusti prevista a progetto corrisponde al parametro Ar di densità arbustiva (2 arbusti / 100 mq di Superficie scoperta) indicato dall'art. 35 N.d.A..

La dotazione di n. 100 alberi prevista a progetto rappresenta la quota massima raggiungibile in ragione delle aree verdi permeabili previste, già ampiamente superiori all'indice minimo richiesto dal PGT vigente. Una maggiore densità arborea risulterebbe incompatibile con i corretti criteri di distanziamento da dover garantire tra le piante.

Al fine del raggiungimento del numero complessivo di alberi determinato dall'applicazione del parametro A di densità arborea (2 alberi / 100 mq di Superficie scoperta), il Proponente si impegna alla fornitura e messa a dimora della quota residua di alberi non impiantabile sul sito in oggetto, per ragioni di riconosciuta indisponibilità di spazio, in un'altra area all'interno del Comune di Melzo, su disposizioni di quest'ultimo.

Di concerto con l'Amministrazione Comunale, tali alberi residui saranno messi a dimora su altro sito indicato dall'Amministrazione a totale onere del Proponente, secondo le disposizioni stabilite dalla Convenzione.

Allo scopo di determinare l'importo economico corrispondente a tali opere, il Proponente ha redatto un Computo Metrico Estimativo relativo alla quota parte di alberi da impiantare all'esterno della presente area di intervento (rif. doc. *3989 ES A EG 04*), che costituisce parte integrante del presente procedimento.

Requisiti parcheggi

La superficie destinata a parcheggio pertinenziale di progetto risulta pari a 9.059,79 m², superiore rispetto alla superficie minima di 7.462,74 m² richiesta dalla L. 122/89 e alla superficie a parcheggio esistente, misurata pari a 4.235 m².

(Rif. elaborato *AC-014-G*).

7. ONERI E CONTRIBUTI

Per il calcolo degli oneri e delle monetizzazioni dovute nell'ambito del presente procedimento si rimanda alle tabelle di calcolo di cui ai seguenti documenti:

- ES A EG 01 – Calcolo monetizzazione aree a servizi;
- ES A EG 03 – Calcolo contributo costruzione.

Per il calcolo del contributo sul costo di costruzione relativo alla parte di fabbricato a destinazione direzionale si rimanda al doc. ES A EG 02 (Computo metrico estimativo – Fabbricato direzionale).

Per la quantificazione del deposito a garanzia dell'impegno assunto dal Proponente a piantumare a propria cura e spese gli alberi residui su altro sito che sarà indicato dal Comune, si rimanda al doc. ES A EG 04 (Computo metrico estimativo – Fornitura e messa a dimora alberi).

In conformità a quanto già previsto dal Protocollo d'intesa, con la stipula della Convenzione il Proponente si impegna inoltre a versare a favore del Comune un importo di € 250.000,00 da destinare a interventi e iniziative comunali di valorizzazione del territorio (il "Contributo per la Valorizzazione Territoriale").

8. ELENCO ELABORATI

Di seguito l'elenco degli elaborati del progetto architettonico, parte integrante del presente procedimento autorizzativo:

Documenti:

1) ES A RA 01 Relazione Tecnica Illustrativa
2) ES A RA 02 Relazione Paesistica
3) ES A RT 03 Relazione Tecnica Foamglas - gas radon

Disegni:

1) AC_001 Inquadramento urbanistico ed estratto mappa catastale
2) AC_002 Stato di fatto - Documentazione fotografica
3) AC_003 Stato di fatto - Planimetria generale e sezioni urbane
4) AC_004 Stato di progetto - Planimetria generale e sezioni urbane
5) AC-005 Stato di confronto - Planimetria generale e sezioni urbane
6) AC_006 Stato di progetto - Pianta piano terra
7) AC_007 Stato di progetto - Pianta piano primo
8) AC_008 Stato di progetto - Pianta piano copertura
9) AC_009 Stato di progetto - Sezioni
10) AC_010 Stato di progetto - Prospetti
11) AC_011 Stato di progetto - Dimostrazione distanze
12) AC_012 Dimostrazione S.L.P.
13) AC_013 Dimostrazione superficie coperta e permeabile
14) AC_014 Dimostrazioni parcheggi
15) AC_015 Stato di progetto - Render e fotoinserimenti
16) AC_016 Planimetria deposito oli minerali
17) AC_017 Planimetria emissioni in atmosfera